DEVELOPMENT & COMMERCIAL BANK BHD.

lwn.

FINMARK CONSULTANTS PTE. LTD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[SAMAN PEMULA NO. S6-24-188-90]
12 APRIL 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Opsyen - Bayaran sejumlah wang - Lanjutan tempoh masa perlaksanaan opsyen - Kaveat dikenakan - Sama ada pemunya opsyen mempunyai kepentingan yang boleh didaftar.*

Pihak plaintif D&C telah membuat satu perjanjian memberi satu opsyen kepada defendan F menjual sekeping tanah dengan harga RM35,000,000 dan sebagai balasan, F dikehendaki membayar wang sejumlah RM100,000. Tempoh masa opsyen itu telah dilanjutkan oleh sebab kedua-dua pihak masih berunding, dan F telah membayar lagi sebanyak RM50,000 untuk melanjutkan opsyen itu hingga 27 November 1989. Pada 23 November 1989, F telah memberitahu D&C bahawa ia akan melaksanakan opsyen itu pada 24 November. Sebaliknya, D&C memberitahu F bahawa dua kaveat telah dikenakan ke atas tanah tersebut oleh T dan KTK. D&C bersetuju dengan cadangan F membayar jumlah RM3.5 juta tetapi mencadangkan sebaliknya bahawa D&C diberi tempoh yang tidak ditetapkan untuk melepaskan kaveat tersebut. F menganggap sikap D&C ini sebagai pelanggaran yang asas dan terus mengenakan kaveat sambil mengambil prosiding supaya plaintif diarahkan melaksanakan opsyen itu. D&C memohon supaya kaveat F diketepikan.

Diputuskan:
Berdasarkan keterangan, pada zahirnya, F mempunyai kepentingan yang boleh didaftarkan kerana pada 25 November 1989, dia telah mengunjungi pejabat peguam D&C untuk membayar 10% yang dikehendaki dibayar dan membawa 4 keping perjanjian jualbeli yang telah ditandatangani oleh pihak pembeli. F tidak harus lakukan apa lagi untuk menerima opsyen itu.

[Permohonan plaintif ditolak dengan kos.]

Bagi pihak plaintif - T/n. Skrine & Co.
Bagi pihak defendan - T/n. T.H. Su & Co.

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Permohonan oleh pihak plaintif, iaitu Development & Commercial Bank Berhad, ialah supaya kaveat yang dikenakan terhadap tanahnya oleh pihak defendan, Syarikat Finmark Consultants itu diketepikan.

Apa yang tidak dipertikaikan ialah, pihak plaintif telah membuat satu perjanjian memberi satu opsyen kepada defendan menjual sekeping tanah di Johor Bahru atas harga RM35,000,000. Sebagai balasan kepada pemberian opsyen itu, pihak defendan adalah dikehendaki membayar sebanyak RM100,000. Ini telah dibayar. Jika opsyen itu diterima, pihak defendan hendaklah menandatangani perjanjian jualbeli, disertakan dengan bayaran sebanyak RM3,000,000, iaitu 10% dari harga tanah. Pihak plaintif akan membayar sebanyak 2% dari harga jualan, sebagai

komisen defendan mendapatkan pembeli, yang akan dibayar apabila kesemua jumlah harga itu telah diterima oleh plaintif. Opsyen itu berakhir pada 27 Oktober 1989, yang mana adalah juga tarikh bakinya, sebanyak RM31.5 juta itu dikehendaki dibayar. Bagaimanapun, tempoh opsyen itu telah tamat tetapi oleh kerana kedua-dua pihak masih membuat perkiraan dan rundingan, pihak defendan telah membayar lagi sebanyak RM50,000 untuk melanjutkan tempoh opsyen itu hingga ke 27 November 1989.

Pada 23 November 1989, iaitu empat hari sebelum opsyen itu luput, defendan telah memberitahu pihak plaintif bahawa ia akan melaksanakan opsyen itu pada 24 November. Plaintif sebaliknya telah menjawab pada 25 November pada keesokannya, bahawa dua kaveat telah dikenakan ke atas tanah yang terbabit oleh Tan Sri Aziz dan Kota Tanah Realty Sdn. Bhd. (yang tidak menjadi pihak di sini), pada 15 November 1989. Plaintif berkata dia akan mengambil langkah mengenepikan kaveat-kaveat itu; bagaimanapun, ada kemungkinan katanya, oleh sebab itu, penjualan tanah itu akan menjadi terlewat. Plaintif seterusnya bertanya, sama ada, dengan keadaan itu, pihak defendan masih mahu melaksanakan opsyen tersebut. Jika benar, plaintif mencadangkan supaya perjanjian jualbeli itu dipinda bagi memperlihatkan (reflect) keadaan itu, yang sudah berubah. Apakah tujuan sebenarnya pihak plaintif menulis surat ini kepada defendan tidak diketahui kerana tanpa surat itu pun, adalah tugas plaintif menyerahkan geran yang bersih kepada pihak defendan. Bagaimanapun, katanya pihak defendan telah gagal membayar bayaran yang dikenakan sebanyak RM3,500,000 dan menandatangani perjanjian jualbeli pada 27 November 1989, iaitu tarikh opsyen itu berakhir. Ia tidaklah lagi katanya terikat apa-apa kepada pihak defendan.

Pihak defendan di dalam afidavitnya, sebaliknya, berkata dia telah melaksanakan opsyen itu kerana pada 25 November dia telah mengunjungi pejabat Peguam plaintif, untuk menyerahkan perjanjian jualbeli yang telah ditandatangani oleh Syarikat Palm Crescent Sdn. Bhd., pihak pembeli, bersama-sama dengan harga jualan sebanyak RM3.5 juta, tetapi mereka telah sebaliknya diserahkan dengan surat oleh pihak plaintif bertarikh 25 November tersebut di atas yang menyatakan bahawa dua kaveat Tan Sri Aziz dan Kota Tanah Realty Sdn. Bhd. telah dikenakan terhadap tanah tersebut dan di mana plaintif telah mencadangkan supaya pindaan-pindaan dibuat sejajar dengan keadaan yang telah berubah. Oleh itu, defendan telah menghubungi plaintif bertanyakan apakah pindaan-pindaan baharu yang dicadangkan tetapi telah dijawab bahawa defendan akan diberitahu nanti. Kerana agak kecewa atas jawapan itu defendan telah sebaliknya mencadangkan:

Pertama. Bahawa defendan membayar jumlah RM3.5 juta yang disyaratkan, sebelum atau pada 27 November 1989.

Kedua. Plaintif diberi tempoh 12 bulan daripada tarikh 27 Disember 1989, untuk mengenepikan kaveat itu, dan jika ia gagal berbuat demikian, perjanjian jualbeli itu akan terbatal (terminate) dengan akibat bahawa pihak plaintif tidak boleh mendakwa Palm Crescent lagi dan sebaliknya.

Ketiga. Plaintif akan membayar defendan komisyennya, sekiranya plaintif gagal melepaskan kaveat-kaveat itu di dalam masa 12 bulan tersebut, dengan syarat Palm Crescent sanggup dan bersedia membayar baki harga jualan sebanyak RM3.5 juta ringgit, juga di dalam tempoh 12 bulan.

Syor-syor ini telah ditolak oleh pihak plaintif. Mereka sebaliknya bersetuju defendan membayar jumlah RM3.5 juta itu pada tarikh yang dicadangkan, tetapi, mencadangkan sebaliknya ia (plaintif) diberi tempoh yang tidak ditetapkan untuk melepaskan kaveat-kaveat tersebut.

Defendan telah memberitahu plaintif bahawa cadangan itu tidak dapat diterima kerana, bagaimanakah Palm Crescent harus membayar wang yang diperlukan, dengan tidak ada penentuan bila masakah pemindahan tanah itu akan dilakukan, memandangkan bahawa tujuan pembelian itu ialah untuk tanah itu dimajukan.

Atas apa yang telah berlaku pihak defendan menganggap sikap plaintif tersebut sebagai pelanggaran yang asas (fundamental breach) terhadap opsyen itu, dan dia telah mengambil satu Guaman Sivil supaya plaintif diarahkan melaksanakan opsyen itu.

Pada pendapat saya pihak defendan telah melahirkan bukti-bukti yang menunjukkan, pada zahirnya dia mempunyai kepentingan yang boleh didaftarkan (right to a registrable interest). Kerana mengikutnya dia telah melaksanakan opsyen itu, dengan mengunjungi pejabat Peguam plaintif pada 25 November untuk membayar wang sebanyak 10% sebagai harga jualan yang dikehendaki membayar, dan membawa bersama-sama dengan 4 keping perjanjian jualbeli yang telah ditandatangani oleh pihak pembeli. Tetapi, sebaliknya plaintif telah menyerahkan surat menyatakan tanah itu telah dikaveat oleh pihak ketiga. Apakah yang harus dilakukan oleh defendan lagi untuk menerima opsyen itu. Dakwaan yang amat mengugatkan plaintif dan besar maknanya itu telah tidak dipertikaikan oleh plaintif di dalam mana-mana afidavit. Atas hakikat itu sahaja, pada pendapat saya, defendan adalah berhak mengenakan kaveat tersebut, sekurang-kurangnya sehingga perkara itu dibicarakan nanti, bagi menentukan sama ada dakwaan itu benar-benar telah berlaku. Kalau di situ nanti didapati adalah benar opsyen itu telah diterima oleh defendan, maka pihak plaintif terpaksalah menanggung risikonya melainkan, kalau ia menyatakan bahawa dia tidak bertanggungjawab atas kaveat itu dikenakan oleh Tan Sri Aziz dan Kota Tanah, yang mana, perlu juga dibicarakan, kerana soalnya boleh berbangkit, bagaimanakah perkiraan menjual tanah kepada Tan Sri Aziz itu boleh diadakan, sambil perjanjian plaintif dan defendan itu menyatakan bahawa sebelum penjualan itu selesai, pihak plaintif tidak boleh mengambil tindakan menjual tanah itu ke pihak yang lain. Sebaliknya, kalau dakwaan itu tidak benar, bermakna opsyen itu belum dilaksanakan, dan pihak plaintif nyatalah tidak akan didapati bersalah, dan jika perlu mencadangkan supaya perjanjian itu diteruskan dengan membuat pindaan-pindaan, mengambil kira kewujudan kaveat tersebut.

Saya memutuskan, oleh itu, bahawa permohonan ini ditolak dengan bayaran kos.

Also found at [1991] 3 CLJ 1730